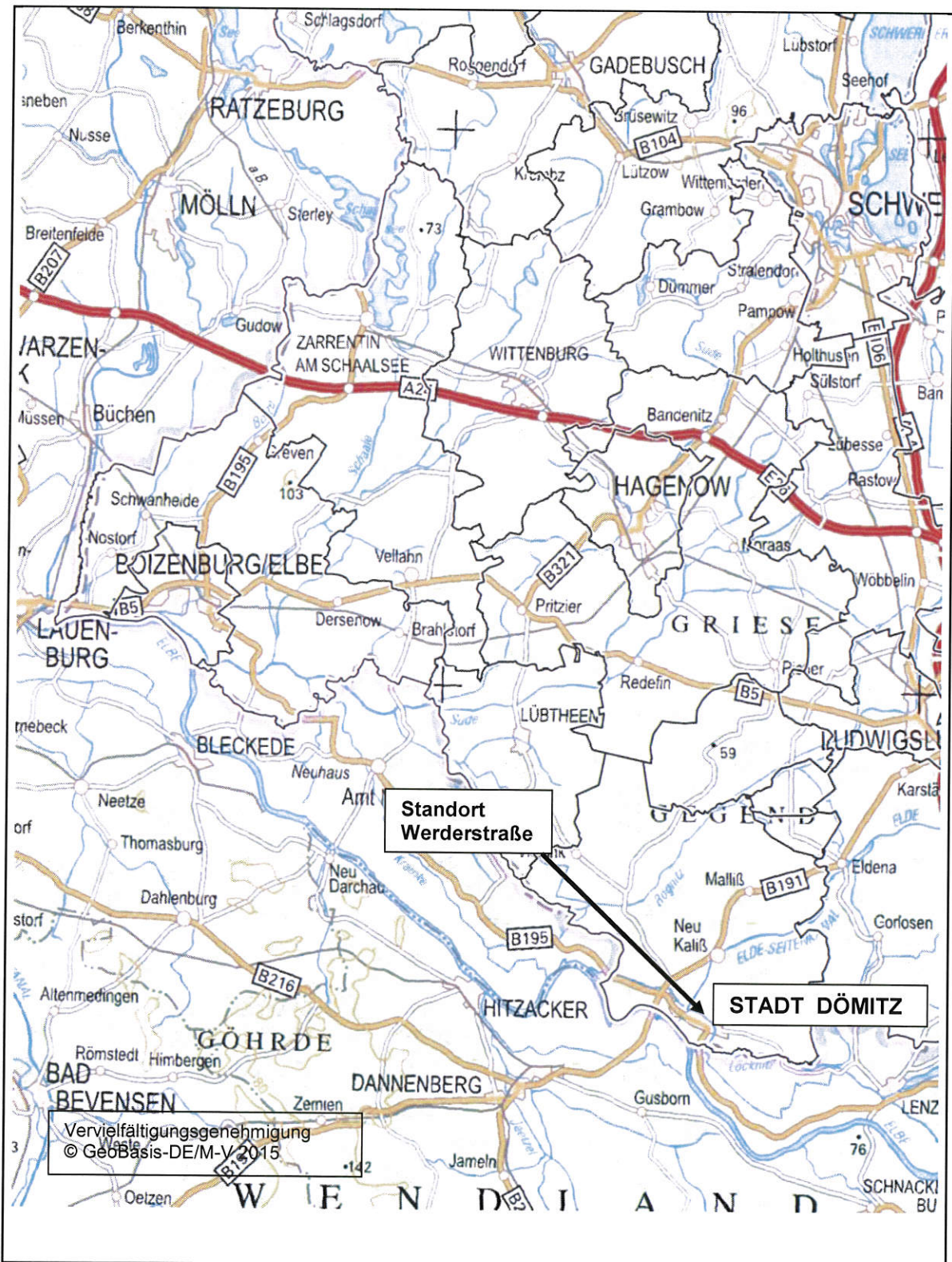


STADT DÖMITZ

AMT DÖMITZ-MALLIß



BEBAUUNGSPLAN NR. 16

„Umbau und Erweiterung Einkaufsmarkt Werderstraße“
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2015

Stadt Dömitz
Amt Dömitz-Malliß
Landkreis Ludwigslust - Parchim

Begründung zur Satzung

der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 16
„Umbau und Erweiterung Einkaufsmarkt Werderstraße“ - beschleunigtes Verfahren nach
§ 13 a BauGB

für das Gebiet der Gemarkung Dömitz,
Flur 13, Flurstück 208/2

Auftraggeber/

Vorhabenträger:

Stadt Dömitz
über das
Amt Dömitz-Malliß
Goethestraße 21
19303 Dömitz

Telefon 038758 – 3160
Telefax 038758 – 3167

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Begründung

1	Allgemeines	4
1.1	Verfahrensstand	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsgrundlagen	4
1.4	Lage im Raum / Strukturdaten	5
2	Geltungsbereich	5
3	Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen	6
3.1	Planungserfordernis	6
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.3	Bestand	7
4	Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4	Verkehrerschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung	9
5	Umweltbelange	10
5.1	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	10
5.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
6	Aussagen zum Klimaschutz	14
7	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	14
8	Bodenordnung / Hinweise	14
8.1	Bodenordnung	14
8.2	Hinweise	14
9	Städtebauliche Daten	16

1 Allgemeines

1.1 Verfahrensstand

Die Stadtvertreter von Dömitz haben auf ihrer Sitzung am 24.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Dömitz „Umbau und Erweiterung Einkaufsmarkt Werderstraße“ gefasst. Im Beschluss wurde auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB verwiesen.

Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind in das Planungsverfahren eingebunden worden. Ebenso die Öffentlichkeit, für die die Planunterlagen des Entwurfs im Bauamt des Amtes zur Einsicht im Zeitraum Juni / Juli 2015 ausgelegt wurden.

Nach Eingang der eingegangenen Hinweise und Anregungen von Behörden, TÖB und Bürgern fassen die Stadtvertreter den Abwägungs- und Satzungsbeschluss im September 2015 zu fassen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VE-Plan) gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

1.3 Planungsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Fläche befindet sich zentral inmitten der bebauten Ortslage von Dömitz.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien hierfür erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in §1a Abs. 2 Satz1 BauGB gesetzlich definiert als Bebauungspläne der Widernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das beschleunigte Verfahren soll hier angewendet werden, da es sich um eine geradezu „klassische“ Innenentwicklung der Ortslage handelt, die nachverdichtet werden soll und die die weiteren Kriterien des §13 a BauGB erfüllt. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie, wie hier vorgesehen, eine Grundfläche

von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert Fallgruppe Nr. 1 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13 a Abs.2 Nr.1 BauGB auch, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind.

Aufgrund dieser Novellierung des BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des § 13 a BauGB gefasst. Es erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung Anwendung finden soll.

Als Kartengrundlage für den B-Plan dient die Vermessung als Lage- und Höhenplan im Maßstab 1: 500 vom 22.07.2007 des Vermessungsbüros L. Bauer aus Wismar. Dieser Plan wurde durch die aktuellen Katastergrenzen vom Stand 17.02.2015 ergänzt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Baumbestand und die Topografie nach.

Der B-Plan Nr. 16 für das Sondergebiet „Umbau und Erweiterung Einkaufsmarkt Werderstraße“ in Dömitz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und dem
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.4 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Dömitz liegt im Südwesten der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust – Parchim., unmittelbar an der Elbe und damit angrenzend an die Regionen der Länder Niedersachsen und Brandenburg. Dömitz gehört zum Amt Dömitz-Malliß und ist gleichzeitig Amtssitz für die Umlandgemeinden.

In der Stadt leben 3038 Einwohner, Stand Dezember 2013. Das Territorium umfasst neben Dömitz die Ortsteile Klein- und Groß Schmölen, Heidhof, Polz und Rüterberg. Die Fläche beträgt 6.043 ha.

Die Stadt befindet sich ca. 90 km südwestlich der Kreisstadt Parchim und ca. 65 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Die benachbarten Städte Ludwigslust und Dannenberg sind an das überregionale Straßennetz über die Bundesstraßen B 191, die durch das östliche Gemeindegebiet führt, und über die B 195, die die Ortslage durchquert, angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busunternehmen gesichert.

Über die B 191 erfolgt der Anschluss an die im Bau befindliche Autobahn BAB 14 Schwerin – Magdeburg, die über das Kreuz Ludwigslust mit der BAB 24 verbunden ist. Starke Pendlerströme ergeben sich auch in westliche Richtung durch die Bundesstraße 191 über Dannenberg nach Hannover.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Für den B-Plan umfasst er in der Gemarkung Dömitz, Flur 13, das Flurstück 208/2. Die Fläche ist ca. 0,8 ha groß.

Das Plangebiet des B-Planes liegt inmitten des Stadtgebietes, erreichbar über die B 195 (Werderstraße) und wird über diese Straße und die Anbindung Am Floßgraben auch verkehrstechnisch erschlossen.

Seit 2007 existiert auf dem im Luftbild gekennzeichneten Gelände der Lebensmittelverbrauchermarkt mit ca. 800 m² Verkaufsraumfläche.

Die Grundstücksflächen grenzen nördlich an Grünflächen, südlich an die Werderstraße und an ein Wohngrundstück, östlich an den Graben zur Straße Am Floßgraben und westlich an die Böschung mit einem Geh- und Radweg entlang der Müritz-Elde-Wasserstraße. Die Fläche liegt im Hochwasserbereich Winterpolder Floßgraben – siehe auch 8.2.



Lage im Stadtgebiet von Dömitz (eingenordet, unmaßstäblich)

3 Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Die Stadt Dömitz beabsichtigt, den Einzelhandelsstandort an der Werderstraße umzubauen und zu erweitern und damit zu einem zukunftsfähigen großflächigen innerstädtischen Einkaufsmarkt zu entwickeln. Der Eigentümer und Investor dieses Areals, die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, die durch die ALDI Immobilienverwaltung aus Herten vertreten wird, hat hierzu den Antrag bei der Stadt auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Dömitz ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Standort liegt im Innenstadtbereich und ist für PKW sowie für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar.

Beabsichtigt ist, den Markt so zu erweitern, dass die Verkaufsraumfläche von ca. 800 m² auf max. ca. 1.100 m² erhöht wird. Dazu sind lediglich Umbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude erforderlich.

Die Stadt hat beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg diesbezüglich eine Planungsanfrage gestellt, die von der Behörde positiv entschieden wurde. Die Sicherung des zentralen Nahversorgungsstandortes über eine verbindliche Bauleitplanung trägt dazu bei, dass sich die Innenstadt stabilisiert und aufgewertet wird.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) von 2005 legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

In Bezug auf die Standortanforderungen und –vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung ist dabei zu beachten, dass gemäß dem LEP großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in zentralen Orten zulässig sind. Dabei sind Großprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Stadt Dömitz mit ihren Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als „Grundzentrum“ eingestuft. Die Stadt gehört mit ihrem Nahbereich zum Mittelbereich Hagenow. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Durch die Lage im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg sollen in Dömitz in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden.

Als Grundzentrum hat Dömitz vorrangig Versorgungsaufgaben zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes für die Bevölkerung des Territoriums zu erfüllen. Dömitz bildet den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkt. Auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen soll das Stadtgebiet als „Knotenpunkt des Versorgungsnetzes“ langfristig erhalten und weiter gestärkt werden.

Die Stadt Dömitz befindet sich im Tourismusraum/Tourismusedentwicklungsraum mit wichtigen Schifffahrtswegen (Elbe, Müritz-Elde-Wasserstraße). Gleichzeitig liegt die Stadt im Landschaftsschutzgebiet und Großschutzgebiet Biosphärenreservat/Flusslandschaft Elbe und in Natura-2000-Gebieten. Diese bilden die Grundlage für die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Der östliche Teil des Stadtgebietes ist teilweise als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Dömitz von 2010 ist die Fläche des Einkaufsmarktes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Änderung der Verkaufsraumfläche wird die Fläche einem sonstigen Sondergebiet „Einkauf“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zugeordnet.

Gemäß § 13 a Abs. 2, Satz 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

3.3 Bestand

Siehe auch unter 2.

Den Geltungsbereich prägt die Fläche des bestehenden Einkaufsmarktes mit Stellplatzanlage und seinen Zu- und Ausfahrten von der Werderstraße und der Straße Am Floßgraben sowie den angrenzenden Grünflächen.

Im Geltungsbereich des B-Planes ist ein nach § 20 NatSchAG MV geschütztes Biotop vorhanden. Eine geschützte Baumgruppe befindet sich im östlichen Geltungsbereich. Beide Anlagen sind in der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet worden.

Das Plangebiet ist topografisch geringfügig bewegt und weist Höhenunterschiede von westlicher in östlicher Richtung auf.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des B-Planes Nr.16 für das Gebiet „Umbau und Erweiterung Einkaufsmarkt Werderstraße“ durch die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten für einen Lebensmittelmarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO geregelt. Hierzu zählen großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Die Festsetzungen von

Obergrenzen für die Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel sind notwendig, um negative Auswirkungen (schädliche Umwelteinwirkungen, infrastrukturelle Ausstattung, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Orts- und Landschaftsbild) zu vermeiden.

Vorgesehen ist der Um- und Ausbau des bestehenden Lebensmittelverbrauchermarktes von derzeit ca. 800 m² Verkaufsraumfläche auf max. 1.100 m² Verkaufsraumfläche.

Verkaufsraumflächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregale u.ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen usw.), Schaufensterbereiche sowie den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien.

Die demografische Situation in den Kleinstädten erfordert, dass sich die Märkte stärker den Bedürfnissen der Kunden mit mehr Bewegungsfreiheit anzupassen haben. Dazu zählen die Barrierefreiheit und die Verbreiterung der Gänge für Rollstuhlfahrer, für Menschen mit Rollatoren oder Mütter mit Kinderwagen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Firsthöhe als Höchstgrenze. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtanlage genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch und in welcher Dichte gebaut werden darf.

Da hier der bestehende Markt lediglich erweitert werden soll, hat sich der Umbau den vorhandenen Parametern anzupassen.

Größe der Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche legt fest, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an befestigten und überbaubaren Grundstücksflächen wird die Grundfläche im Baufeld mit maximal 2.300 m² festgesetzt.

Firsthöhe

Als weiterer Mitbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe erfolgt mit max. 8,00 m über dem Bezugspunkt. Als örtlicher Höhenbezug ist die Fußbodenoberkante des Marktes mit 16,70 m ü. HN 76 festgesetzt worden. Die Firsthöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,00 m besitzen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z.B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Bebauungsplan ist für das Baufeld eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Sie gestattet den Um- und Ausbau des Gebäudes mit einer maximalen Länge von 60,0 m. Die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundflächen sind im Gebiet des B-Planes durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen des Baufeldes verlaufen am bestehenden Baukörper bzw. der geplanten Erweiterung. Angrenzend befinden sich Verkehrsflächen sowie die Stellplätze und Grünflächen im östlichen Bereich als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Die Abstände betragen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die Abstandsflächen zu vorhandenen Gebäuden gelten die Regelungen der Landesbauordnung M-V.

4.4 Verkehrserschließung

Verkehrsmäßig ist das Plangebiet innerorts an die Bundesstraße B 195 von Boizenburg über Dömitz nach Lenzen angeschlossen. Über die Werderstraße und die Straße Am Floßgraben existieren gut ausgebaute Anbindungen für den Markt.

Über diese Grundstückerschließungen erfolgen die Belieferungen mit Waren und die Zufahrt zu den Stellplätzen und für die Feuerwehr. Der geplante Ausbau des Marktes erfolgt auf den bereits versiegelten Flächen in westliche Richtung. Damit sind keine Änderungen im Bereich der Lieferzone verbunden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage wird davon ausgegangen, dass viele Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad den Markt besuchen. Insgesamt sind 68 PKW-Stellplätze vorhanden, die auch weiterhin bestehen bleiben.

Die Befestigung der Stellflächen und Fahrgassen des Einkaufsmarktes bestehen aus Beton-Verbundpflaster. Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind Schächte innerhalb der Fläche vorhanden.

Mit der Kennzeichnung des Ein- und Ausfahrtsbereiches werden die Zu- und Abfahrten zum Standort berücksichtigt.

An der bestehenden Erschließung des Plangebietes werden keine Änderungen vorgenommen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass alle Medienanschlüsse für die Erweiterung des Einkaufsmarktes im Plangebiet vorhanden sind.

Aufgrund der übermittelten Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen befinden sich Leitungstrassen teilweise im Bereich des künftigen Anbaus. Die Umverlegung/Neuverlegung ist im Rahmen der Erschließungsplanung direkt mit den Unternehmen abzustimmen.

Über den „Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust“ (ZkWAL) wird die Versorgung mit **Trinkwasser** und **Abwasser** gesichert.

Für die Ableitung des **Niederschlagswassers** (Regenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Dachentwässerung) existieren vorhandene Schächte in das städtische Netz. Zur Sicherung der **Löschwasserversorgung** werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr die angrenzenden Wasserflächen genutzt.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Die Versorgung mit **Erdgas** kann über die HanseWerk AG gesichert werden. Die Firma TELEKOM AG kann die **fernmeldetechnische Versorgung** des Plangebietes garantieren.

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls/Spermülls ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim zuständig.

5 Umweltbelange

Ein Umweltbericht ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. (AFB) Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen (Vermeidung / Minimierung).

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des B-Planes liegt inmitten des Stadtgebietes, in der Nähe des Hafens von Dömitz.

Erreichbar ist das Plangebiet über die B 195 (Werderstraße). Über diese Straße und die Anbindung Am Floßgraben wird der Standort auch verkehrstechnisch erschlossen.

Seit 2007 existiert auf dem Gelände der Lebensmittelverbrauchermarkt mit überwiegender Vollversiegelung durch Stellplätze und Gebäude.

Die Grundstücksflächen grenzen nördlich an Grünflächen, südlich an die Werderstraße und ein Wohngrundstück, östlich an den Floßgraben, ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (LWL 13287) und westlich an die Böschung mit einem Geh- und Radweg entlang der Müritz-Elde-Wasserstraße.

5.1 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe). Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung eines hinreichenden Abstands der Befestigungen zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sichergestellt.
- Befestigte Flächen sind in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt worden. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf nicht ungereinigt in angrenzende Gewässer eingeleitet werden.

Maßnahmenbeschreibung

Biotop

LWL 13287; permanentes Kleingewässer; Gehölz - Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation. Die Grenzen des Biotop LWL 13287 werden dabei prinzipiell nachrichtlich übernommen. Sie werden aber nicht entsprechend Umweltkarten dargestellt, sondern dahingehend erweitert, dass die Böschungsoberkante des Floßgrabens innerhalb dieser Biotopfläche liegt. Die zwischen dem Markt und dem Biotop liegende Fläche wird als Fläche mit Pflanzbindung zum Schutz der Gehölze des Biotops festgesetzt.

Grünfläche

Die Fläche für die Erhaltung von Gehölzen ist landschaftsgärtnerisch zu sichern und dient als Puffer zum geschützten Biotop. Bei Pflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze (Biotopnähe) zulässig.

Erhaltungsgebot

Rodungen von gesetzlich nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Höhe und Qualität des Ersatzes richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. (einheimischer Laubbaum, Qualität HSt 3x verpflanzt STU16-18 cm).

Hinweise

Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumabnahme folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

5.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang II+IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die teilweise Nutzungsänderung der Fläche nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. (Umbau 200 m² Parkplatz zu Gebäude)

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen den Umbau von befestigten Flächen und Gebäuden. Die Intensität der Arbeiten ist nicht mit der derzeitigen möglichen Nutzung gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden rechtskräftigen B- Plan nicht relevant.

in Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Schei- berich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräut,	II	IV	Niedermoor

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisländisches Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Teilerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*I	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*I	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Wesgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaugen	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina orientalis</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alvarius</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Wald/Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*I	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Seit 2007 existiert auf dem Gelände der Lebensmittelverbrauchermarkt mit überwiegender Vollversiegelung durch Parkplatz und Gebäude. Die Erweiterung soll innerhalb der versiegelten Fläche durch eine Gebäudeerweiterung erfolgen

Das vorhandene Gebäude besitzt keine Eignung als Lebensraum oder Quartier.

Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Bäume mit starken Rindenstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten.

Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch für Überflieger, tritt ein Verlust von Nahrungsraum nicht ein. Zudem besteht ein sehr hohes vorhandenes Störpotential.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogel Lebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der überplanten bereits bebauten Fläche nicht existieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

6 Aussagen zum Klimaschutz

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diesem Ziel wird die Gemeinde mit dem B-Plan gerecht.

7 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufsmarktes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger zu erwarten.

Die Zu- und Abfahrten zum Markt und zu den Stellplätzen bleiben wie bereits jetzt vorhanden erhalten.

Einwirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die zentrale Innenstadtlage von Wohnbebauung mit Geschäften und städtischen Einrichtungen sowie dem Durchgangsverkehr geprägt. Das Plangebiet weist keine Nutzungskonflikte zur Nachbarschaft aus.

Aufgrund der Stadtstruktur bieten sich großflächige Handelseinrichtungen nur auf innerstädtischen Randbereichen an, die die Möglichkeiten für die Einordnung und den nötigen Platz zum Beliefern und Abstellen von Fahrzeugen besitzen.

Mit der Erweiterung der Verkaufsraumfläche werden sich die Anzahl der Belieferungen und die Lieferzeiten nicht verändern.

Die geplante Erweiterung des Marktes ist somit in keiner Weise unzumutbaren hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind.

8 Bodenordnung / Hinweise

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit (Eigentümer ist auch Vorhabenträger) nicht erforderlich.

8.2 Hinweise

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 DSchG M-V der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des LK LWL-PCH anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Lan-

desamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §27 Abfall- und Altlastengesetz M-V in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

Abfallwirtschaft

Zur Entsorgung der Abfälle sind die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu nutzen, die Abfälle sind dem Landkreis zu überlassen, ausgenommen die Abfälle, die von der Entsorgung ausgeschlossen sind.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Hochwassergebiet der Elbe, im Winter-Polder Floßgraben. Dieses Hochwassergebiet wurde gemäß Beschluss Nr. 194/87 vom 02.12.1987 durch den Rat des Bezirkes Schwerin festgelegt und ist in das Wasserbuch des Landes M-V eingetragen.

Diese Hochwassergebiete gelten als Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 des Wassergesetzes M-V (LWaG). Für die Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote gemäß § 79 LWaG.

Der Bauplatz liegt damit in einem durch Hochwasser potenziell gefährdetem Gebiet. Das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 1983 beträgt am Pegel Dömitz 17,35 m ü .NHN. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände sind nicht auszuschließen. Bei Hochwasser ist mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

„Bei einer Höhenlage von ca. 16,70 m HN OKEF (16,85 NHN – unterhalb des Bemessungshochwassers) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall eigene Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.“ – Zitat aus der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 09.07.2015 zum B-Plan.

Mit dem Bau des Einkaufsmarktes 2007 wurde am Standort die Oberkante Fußboden mit 16,70 m ü. HN 76 festgesetzt. Die mit dem B-Plan beabsichtigte Erweiterung der Einkaufsfläche des Marktes durch An- und Umbauten führt zu keinen Änderungen der Höhenlage.

Dabei ist zu beachten, dass mit Inkrafttreten der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie 2007 dieser Bereich beim Eintritt des Extremszenarios (Versagen der Hochwasserschutzanlagen) eine vollständige Flutung vorhersagt.

9 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 8.680 m²
davon:	
- Bauflächen (innerhalb der Baugrenzen)	ca. 2.320 m ²
- sonstige Versiegelung	ca. 2.780 m ²
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	ca. 920 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 590 m ²
- Stellplatzanlage	ca. 2.070 m ²

Dömitz, 15.09.2015



Der Bürgermeister

Stadt Dömitz
über Amt Dömitz-Malliß
Goethestraße 21
19303 Dömitz
Tel.: 03 87 58/3 16-0